



ABAMI

REVISTA DIREITO IMOBILIÁRIO

REVISTA DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ADVOGADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

ABAMI e IAB assinam Termo de Cooperação Técnica

Notícias, p. 4

ENAI:
Mais um desafio
dessa gestão

Editorial, p. 2

Agenda da
Presidência

Eventos, p. 3

Melhorias e
modernização
da ABAMI

Notícias, p. 5

CORRETAGEM
ZERO para não
corretores

Artigo, p. 14



Impresso
Especial

9912272804/2011-DR/RJ
ABAMI

CORREIOS





ENAI: MAIS UM DESAFIO DESSA GESTÃO

Realizar a décima sexta edição do Encontro Nacional dos Advogados do Mercado Imobiliário – ENAI foi uma das metas desafiadoras da nossa Diretoria. Não foi tarefa fácil reunir os melhores juristas do Rio de Janeiro e trazer outros renomados de fora, mas é muito gratificante ver a percepção que têm sobre o evento ao aceitar participar.

Além da “prata da casa”, como o Presidente de Honra da ABAMI, Desembargador Sylvio Capanema de Souza, ministrando a Palestra Magna de Abertura do XVI ENAI, e a ex-Presidente da ABAMI e nossa Conselheira Nata, Dra. Fátima Cristina Santoro Gerstenberg, temos entre os palestrantes o Dr. Luiz Antonio Scavone Junior, Professor Titular de Mestrado da Escola Paulista de Direito, abordando “A fiança, o bem de família e o direito social à moradia: A nova visão do STF”.

Entre os 26 juristas a palestrar durante os dois dias do evento – 25 e 26 de outubro –, também estão nomes como o do sócio benemérito da ABAMI, Desembargador Marco Aurélio Bezerra de Melo e do Desembargador Antônio Carlos Esteves Torres, ambos do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ). Ainda contamos com palestra do Secovi Rio, um dos nossos patrocinadores. Sediado no auditório da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro (Emerj), localizado no Palácio da Justiça (TJRJ), no Centro, o XVI ENAI tem como tema central “O Direito Imobiliário face à nova realidade da Sociedade, da Legislação, da Constituição Federal e do Judiciário: A Nova Atuação do Advogado”.

Para facilitar as inscrições, nesta edição do ENAI, a novidade de utilização do QR Code, através de aparelho celular. Também foram fechados convênios de desconto com restaurantes próximos ao local do evento para maior comodidade dos participantes.

ABAMI PARA OS ABAMIANOS!

Dra. Zenaide Augusta Alves
Presidente da ABAMI

SUMÁRIO

3 AGENDA DA PRESIDÊNCIA

4 ABAMI E IAB ASSINAM TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA

5 MELHORIAS E MODERNIZAÇÃO DA ABAMI

10 CORRETAGEM ZERO PARA NÃO CORRETORES

12 XVI ENCONTRO NACIONAL DOS ADVOGADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO – ENAI

14 CLASSIFICADOS

8 CURSOS, PALESTRAS E SEMINÁRIOS

REVISTA ABAMI – DIREITO IMOBILIÁRIO

Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário – Fundada em 21 de setembro de 1989
Av. Rio Branco, 135/Gr. 504 – Centro – RJ
SEDE PRÓPRIA
Telefone: (21) 2533-7271 / 2232-1215
Fax: 2242-4633 / E-mail: abami@abami.org.br
Home page: www.abami.org.br

Patrono

Des. Sylvio Capanema de Souza.

Sócios Beneméritos

Geraldo Beire Simões, Celi Terezinha L. Figueiredo, Carmen Glacy Martins Muradas, Ângela Maria Soares da Conceição, Ana Luiza Lima Ferreira, Rhéa Sílvia Barros de Mello, Jorge Costa Carneiro, Marco Aurélio Bezerra de Melo, Ennio de Mattos Bueno e Zenaide Augusta Alves.

DIRETORIA EXECUTIVA

Zenaide Augusta Alves - *Presidente*
Vitor Luiz José de Paiva - *Vice-Presidente*
Nancy Teixeira Henriques - *Primeira Secretária*
Emílio Silva Filho - *Primeiro Tesoureiro*
Fernando Florentino Gomes - *Segundo Tesoureiro*
Edison Mendes de Oliveira Balbino - *Diretor de Relações Institucionais*
Haroldo de Araújo Lourenço da Silva - *Diretor Jurídico*
André Luiz Junqueira - *Diretor Jurídico*
Fernando José Marques Maia De Almeida - *Diretor de Convênios*
José Carlos Bonan - *Diretor de Relacionamento com os Associados de Cabo Frio e Adjacências*
Hilário Franklin Pinto De Souza - *Diretor de Relacionamento com os Associados de Nova Iguaçu e Adjacências*
Helena Voloch Karbel - *Diretora do Espaço de Leitura do Associado*
Sumiy Shoji Yanase - *Diretora de Vídeos*

CONSELHO DELIBERATIVO

Presidente: Sula Covre
Vice-Presidente: Rhéa Sílvia Barros de Mello
Secretário: Antonio Paulo Ruzzi Pedroso
Antônio Bento Jacinto Abraços, Antônio José Fernandes Costa Neto, Arnaldo Aizemberg, Daniel Leonardo Ramos Martins, João Fernandes Filho, Jorge Costa Carneiro, José Carlos da Silva Pinheiro, José Neves Pinheiro, José Ronaldo Tavares de Abreu, Marcelo Cytrynbaum, Ronaldo Marcos Alvarenga, Sérgio Luiz Fernandes de Mello.

Suplentes do Conselho Deliberativo

Ennio de Mattos Bueno, Fernando da Silva Fonseca, Maria do Carmo Penha de Castro, Maria Irinéia Pereira de Abreu, Paulo Roberto Xavier.

CONSELHEIROS NATOS

Sylvio Capanema de Souza, Maria Lúcia Teixeira da Silva, Fátima Cristina Santoro Gerstenberg, Juarez Ferreira Clemente, Sergio Murilo Herrera Simões, Geraldo Beire Simões, Ângela Maria Soares da Conceição, Carlos Samuel de Oliveira Freitas, Ana Luiza Lima Ferreira.

CONSELHO FISCAL

Presidente: Sidney Seixas de Santana.
Mônica Mesquita de Almeida, Paulo Leal Ferraz.

Suplentes do Conselho Fiscal

Cláudio Habib Gomes, Etevaldo Pereira da Silva, Marta de Carvalho Moreno.

Os textos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem, necessariamente, a opinião deste informativo. É proibida a reprodução total ou parcial de textos, fotos e ilustrações, por qualquer meio, sem autorização.

Editora e Jornalista Responsável: Maria da Conceição Sá (Mtb 19.205) – conceicao@bol.com.br

Conselho Editorial: Zenaide Augusta Alves e Emílio Silva Filho.

Design Gráfico: Magic Art Comunicação

Impressão: Grafitto Gráfica e Editora Ltda.



ABAMI E IAB ASSINAM TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA

Visando consolidar ainda mais a parceria em prol de advogados e associados, Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário (ABAMI) e Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB) assinaram, no dia 20 de junho, o Termo de Cooperação Técnica, durante sessão ordinária no plenário do IAB.

A proposta surgiu quando a Diretoria da ABAMI fez, no dia 18 de junho, visita institucional ao IAB. Na ocasião, a comitiva representada pela Presidente, Dra. Zenaide Augusta Alves, pelo Diretor de Relações Institucionais, Dr. Edison Balbino, e pela Assessora Especial da Presidência, Dra. Mônica de Góes, foi recebida pela Presidente do IAB, Dra. Rita Cortez. Sobre o encontro, a Presidente da ABAMI afirmou:

– A Dra. Rita Cortez foi muito entusiástica em acolher a ABAMI e os associados, fortalecendo a parceria entre as

duas entidades, principalmente, o que aproximará mais ainda a ABAMI dos trabalhos da Comissão de Direito Imobiliário e de outras Comissões do IAB com trabalhos de interesse dos associados da ABAMI, tais como Direito Civil, Processo Civil e outras. Essa parceria facilitará mais a divulgação dos eventos e trabalhos de ambas as entidades também.

O Termo de Cooperação Técnica também sela uma homenagem ao relacionamento de longos anos entre as duas entidades representativas da classe jurídica. Segundo a Presidente do IAB, a assinatura do Termo é “mais uma parceria firmada pela nova Diretoria, com objetivo de promover a integração do IAB e da ABAMI, por meio de atividades culturais e acadêmicas”. 📌



NOVIDADES: RUMO À MODERNIZAÇÃO DA ABAMI E MELHORIAS PARA OS ABAMIANOS

Visando melhor atender ao Quadro Associativo, não só no quesito bem-estar como também de auxílio aos profissionais que se socorrem à ABAMI para buscar atualizações e expandir sua cultura jurídica ou espaço para preparar suas petições e pesquisas, bem como valorizar o patrimônio da entidade –imóvel, equipamentos e investimento nos funcionários –, a sede da Associação vem passando por reformas, reparos e manutenções, além do impulso à modernização, desde o início da gestão desta Diretoria. As novidades vêm fazendo jus ao nome da chapa eleita com o maior número de votos da história da ABAMI, em 12 de setembro de 2017, “ABAMI para os Abamianos”.

A instalação do purificador de água que fica no corredor próximo à Sala Virtual dos Associados, bem como as manutenções necessárias nos banheiros feminino e mas-

culino foram apenas o pontapé inicial deste novo período de melhorias. Também foram instalados adaptadores para recarga de celulares no Bar e na Secretaria.

NOVA ILUMINAÇÃO: ECONOMIA E SUSTENTABILIDADE

Representando uma boa economia na gestão de energia elétrica, a iluminação da sede recebeu manutenção geral, com troca das calhas defeituosas e das lâmpadas fluorescentes para LED. A manutenção na iluminação não era efetuada desde o ano 2000.

Junto à economia de gastos, por sua alta durabilidade e o baixo consumo, a nova iluminação a LED oferece várias vantagens, como na questão da segurança, já que a lâmpada LED é revestida de material durável que consegue aguentar choques e esbarros, evitando acidentes.

CORRETAGEM ZERO PARA NÃO CORRETORES



Fábio Peixoto

Advogado – Professor de Direito Imobiliário
Corretor de Imóveis – Associado da ABAMI (fabio.peixoto@yahoo.com.br)

A atividade de corretor de imóveis constitui profissão regulamentada, só podendo ser exercida por quem esteja devidamente inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis - CRECI, face aos termos da Lei nº 6530/78 e do Decreto nº 81871/78, recepcionados pelos arts. 5º, XIII e 22, XVI, da Constituição Federal.

O art. 3º da Lei n 6530/78 estabelece que só o corretor de imóveis pode exercer a intermediação na compra, venda e locação de imóveis.

De outro giro, o art. 723, CC, especifica a responsabilidade civil do corretor, destacando-a da responsabilidade civil geral contemplada no art. 186, CC.

Todavia, existe corrente jurisprudencial no sentido da desnecessidade de inscrição no CRECI para exercício da intermediação imobiliária.

A possibilidade de tal corrente se tornar majoritária, por óbvio, é preocupante para o Sistema COFECI/CRECI e para a sociedade em geral, pois, a grosso modo, todos poderão anunciar e intermediar a locação/venda de imóveis sem a fiscalização/controle do Sistema COFECI/CRECI.

Ilustrativo de tal corrente é o aresto do Superior Tribunal de Justiça, que assim decidiu:

“É possível a cobrança de valores decorrentes de intermediação exitosa para a venda de imóvel, sendo prescindível a inscrição do Autor no CRECI, pois é livre o exercício do trabalho e vedado o enriquecimento ilícito do Vendedor.” (STJ, Ac. unânime, 4T, R.Esp 185823/MG, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j.14.10.08, DJe 3.11.08).

Dentro de tal diapasão, a intermediação imobiliária por não corretor seria apenas um ilícito administrativo e o não pagamento dos serviços prestados pelo não corretor configuraria enriquecimento sem causa do cliente em afronta ao art. 884 do Código Civil.

Alguns entendem que (com estribo no art. 606 do Código Civil abaixo transcrito) em caso de corretagem exercida por não corretor, os honorários a serem percebidos por este podem ser da ordem de 2,5% do valor da venda, isto é, a metade do percentual (5%) usualmente pago a corretores no mercado do Rio de Janeiro.

Permitimo-nos trilhar por corrente diametralmente oposta e que nos parece melhor, “*data venia*”, para os corretores, para o Sistema COFECI/CRECI, para a sociedade

e até mesmo para o Poder Judiciário que está sendo poupado de dirimir inúmeros conflitos entre consumidores e corretores/imobiliárias, solucionados no âmbito do CRECICON (RESOLUÇÃO - COFECI 325/92-Comissão de Atendimento ao Consumidor nos CRECI).

O art. 47 da Lei de Contravenções Penais (Dec. Lei nº 3688/41) estabelece, a saber:

“EXERCÍCIO ILEGAL DA PROFISSÃO OU ATIVIDADE

art. 47. Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício.

Pena – prisão simples, de 15 (quinze) dias a 3 (três) meses ou multa”.

Portanto, o exercício da profissão de corretor de imóveis por não corretor configura a contravenção de exercício ilegal da profissão.

Conforme ementa elucidativa:

“APELAÇÃO CRIME. EXERCÍCIO ILEGAL DE PROFISSÃO OU ATIVIDADE. ART. 47 DA LCP. CORRETOR DE IMÓVEIS. PROVA DOCUMENTAL. SENTENÇA CONDENATÓRIA MANTIDA. A prova documental que não foi atacada pela defesa é suficiente para manter o juízo condenatório de origem. NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME.” (Recurso Crime número 71001381821, Turma Recursal Criminal, Turmas Recursais, Rel. Nara Leonor Castro Garcia, j.8/10/2007).

Indo além, caso alguém se apresente como corretor de imóveis, sem sê-lo, se configura o crime de falsa identidade (art. 307, Código Penal), e, caso o arrogado corretor, vise obter ilícita vantagem econômica, se configura o crime de estelionato (art. 171, Código Penal).

Assim sendo, os ilícitos cogitados não são meros ilícitos administrativos, e sim ilícitos criminais de crescente potencial ofensivo.

Examinando a questão, sob o aspecto cível, vale transcrever o mencionado art. 606 do Código Civil, sem, no entanto, deixar de mencionar o seu olvidado parágrafo único, a saber:



XVI ENCONTRO NACIONAL DOS ADVOGADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO – ENAI

Com o tema central “O Direito Imobiliário face à nova realidade da Sociedade, da Legislação, da Constituição Federal e do Judiciário: A Nova Atuação do Advogado”, a Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário-ABAMI realiza, nos dias 25 e 26 de outubro/2018, das 8h às 19h, o XVI ENCONTRO NACIONAL DOS ADVOGADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO – ENAI, sediado no auditório Desembargador Antonio Carlos Amorim, da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro (Emerj), dentro do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ). Foram confirmados 26 palestrantes para apresentar temas variados e atuais sobre o mercado imobiliário durante os dois dias do encontro.

O maior evento, de âmbito nacional, de Direito Imobiliário é realizado de dois em dois anos pela ABAMI, congregando os mais renomados juristas que abordam temas de relevância para quem milita no mercado imobiliário. O evento tem como público alvo não só advogados, mas, estudantes de Direito, corretores de imóveis, administradores de imóveis, contadores, corretores de seguros, juízes, desembargadores, de vários Estados.

Com abertura do evento a cargo da Presidente e sócia benemérita da ABAMI, Dra. Zenaide Augusta Alves, e do patrono do XVI ENAI, o Desembargador aposentado do TJEJ, um dos fundadores da ABAMI e patrono da Associação, Dr. Sylvio Capanema de Souza.



INVESTIMENTO		
-	Até 22.10.2018	A partir de 23.10.2018
Associado ABAMI	R\$ 100,00	R\$ 120,00
Estudante de Direito <i>(incluindo pós-graduação, comprovando)</i>	R\$ 110,00	R\$ 150,00
Parceiros / Conveniados ABAMI	R\$ 200,00	R\$ 250,00
Não Associados	R\$ 250,00	R\$ 300,00

INSCRIÇÕES PATROCINADAS:

Para inscrições de empresas ou grupos acima de 5 (cinco) pessoas, descontos especiais.
Fazer contato com a secretaria da ABAMI: abami@abami.org.br

A ABAMI REALIZARÁ O MAIOR CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO IMOBILIÁRIO DO RIO DE JANEIRO.

Local: Auditório da EMERJ - Antônio Carlos Amorim
(Dentro do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro)

PALESTRAS COM RENOMADOS JURISTAS NACIONAIS
DIVULGAÇÃO EM BREVE | WWW.ABAMI.ORG.BR

"NÃO TEM COMO ANDAR DE MÃOS DADAS COM UM PÉ ATRÁS"

Fabrizio Carpinjar

ANÁLISE CADASTRAL SÓ COM ESPECIALISTA

FICHA CERTA
fichacerta.com.br

Oferecendo confiança e recebendo credibilidade.

RAPID@ **FIANCA VU CERTA** **GRATIS**